



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Togi Invest ApS

Ugledigevej 20

4720 Præstø

(CVR-nr. 30 57 78 68)

Årsrapport for 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/10 - 2020

Tom Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse**Side****Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4**Ledelsesberetning**

Beretning

5**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

Selskabet Togi Invest ApS
Ugledigevej 20
4720 Præstø

CVR-nr.: 30 57 78 68

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Direktion Tom Andersen

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Togi Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 22. januar 2020

Direktion

Tom Andersen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Togi Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Togi Invest ApS for 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 22. januar 2020

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse samt udlejning af fast ejendom.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 860.822. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2019 og balancen pr. 31. december 2019.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Anvendt regnskabspraksis er ændret. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til omtale heraf under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Togi Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Tags Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Dagsværdi opgøres ud fra normalindtjeningsmetoden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	1.236.175	1.255.258
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	26.653
Andre finansielle omkostninger	-116.336	-108.289
Resultat før skat	1.119.839	1.173.622
2 Skat af årets resultat	-259.017	-276.630
ÅRETS RESULTAT	860.822	896.992
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.400.000
Overført resultat	860.822	-1.503.008
Anvendelse i alt	860.822	896.992

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
3 Investeringsejendomme	10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.415.323
Periodeafgrænsningsposter	38.173	40.361
Tilgodehavender i alt	<u>38.173</u>	<u>2.455.684</u>
Likvide beholdninger	<u>1.020.200</u>	<u>328.275</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.058.373</u>	<u>2.783.959</u>
AKTIVER I ALT	<u>11.058.373</u>	<u>12.783.959</u>

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.621.183	3.760.361
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.400.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.746.183</u>	<u>6.285.361</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.969.477	5.409.543
4 Langfristet gæld i alt	<u>4.969.477</u>	<u>5.409.543</u>
Gæld til realkreditinstitutter	440.066	439.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.058	64.096
Gæld til tilknyttede virksomheder	243.694	0
Anden gæld	636.895	585.006
Kortfristet gæld i alt	<u>1.342.713</u>	<u>1.089.055</u>
GÆLD I ALT	<u>6.312.190</u>	<u>6.498.598</u>
PASSIVER I ALT	<u>11.058.373</u>	<u>12.783.959</u>
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	259.017	276.630
	<u>259.017</u>	<u>276.630</u>
3 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	10.000.000	10.000.000
Afkastsats	11,3%	11,3%
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2019 er der anvendt et afkastkrav på 11,3%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	10,8%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	10.463.000	463.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	11,8%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	9.576.000	-424.000
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.212.000</u>	<u>3.651.000</u>

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

5 Eventualposter

Sambeskatning

Togi Invest ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tags Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>7.333.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>10.000.000</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>1.219.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>10.000.000</u>